

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat tinggal karena tempat tinggal merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi setelah sandang dan pangan. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mengalami kenaikan yang cukup signifikan, rumah pada umumnya merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat berlindung dari hujan, polusi, terik matahari dan sebagainya. Selain itu, rumah juga berfungsi sebagai tempat berkumpul keluarga yang nyaman. Untuk mendapatkan rumah yang berkualitas diperlukan lokasi yang strategis, aman, nyaman serta memiliki udara yang cukup bersih dari berbagai dampak polusi udara yang diakibatkan oleh kendaraan bermotor atau limbah pabrik. Selain itu, lingkungan disekitar rumah juga ikut berperan penting dalam pembentukan karakter anggota keluarga terutama anak-anak yang masih dalam tahap pencarian jati diri.

Namun di Indonesia, tidak sedikit kepala rumah tangga yang sulit untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan keluarganya seperti tempat tinggal yaitu rumah, karena lahan untuk membuat rumah sendiri juga sangat terbatas sehingga mengharuskan masyarakat untuk membeli perumahan. Perumahan bisa dijadikan pilihan untuk memenuhi kebutuhan dasar di samping sandang dan pangan. Sehingga, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat

bersamaan dengan penambahan penduduk, diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.¹ Perumahan merupakan masalah berlanjut bahkan terus-menerus meningkat seiring dengan penambahan penduduk maupun dinamikanya.² Adapun tujuan pembangunan perumahan adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan sebagainya.

Dikarenakan perkembangan zaman saat ini, banyak masyarakat yang menginginkan untuk mengkonsumsi produk-produk yang berbasis syariah. Oleh karena itu, sebagian masyarakat Islam mempersiapkan modal untuk memulai bisnis atau membeli barang yang menggunakan sistem berbasis syariah.³ Dari fenomena tersebut, akhirnya muncul kesadaran, keinginan dan gerakan ke arah ekonomi berkarakteristik nilai Islami mulai dari munculnya inisiatif perbankan syariah dan lembaga keuangan mikro syariah berupa BMT, asuransi syariah model takaful, hotel syariah, bisnis jual beli atau perdagangan syariah dan lain-lain yang menginovasi produknya menjadi produk yang mencoba menawarkan karakter syariah.⁴

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk serta mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam, maka pada saat ini berkembang bisnis property

¹ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hlm.4.

² Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok...*, .hlm. 6.

³ Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika Ed. 1, Cet. 1, 2008), hlm. 62.

⁴ Ismail Nawawi Uha, *Etika Bisnis Islam: Teori dan Pengantar Praktek dalam Kehidupan Bisnis Komoditas dan Jasa* (Sidoarjo: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2014), hlm. 218.

dengan konsep syariah yang bertujuan untuk memudahkan masyarakat umum khususnya Muslim dalam membeli rumah tanpa perantara lembaga perbankan. Property (properti) syariah adalah sebuah sistem dalam bisnis properti yang menggunakan aturan syariah Islam sebagai aturan mainnya. Jadi, dalam pengadaan, penjualan, desain dan segala hal tentangnya disandarkan semuanya kepada hukum syariah. Dengan adanya perumahan yang berkonsep syariah ini diharapkan bisa memenuhi keinginan masyarakat umum khususnya Muslim yang ingin membeli rumah sebagai tempat tinggal atau sebagai investasi.

Saat ini banyak bermunculan perumahan-perumahan baru yang bisa dijadikan alternatif bagi kepala rumah tangga untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal keluarganya, perumahan pada era sekarang ini ada dua (2) macam, yakni perumahan biasa (menggunakan KPR bank) atau perumahan yang paling baru yaitu perumahan dengan konsep syariah (tanpa menggunakan KPR bank). Masing-masing perumahan tersebut didesain untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan berbagai cara pembayaran serta konsep yang ditawarkan oleh pihak developer.

Adapun yang dimaksud dengan syariah Islam yaitu hukum-hukum (peraturan-peraturan) yang diturunkan oleh Allah SWT untuk manusia melalui Nabi Muhammad SAW, baik berupa Al-Qur'an maupun Sunnah Nabi, yang berupa perkataan, perbuatan dan ketetapan atau penegasan.⁵ Menurut Mohammad Hashim Kamali, secara umum syariah merujuk kepada perintah, larangan, panduan, prinsip dari Tuhan untuk perilaku manusia di dunia ini dan

⁵ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 2.

keselamatannya di akhirat. Dari dua definisi di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan syariah adalah kumpulan peraturan Allah SWT yang terkandung dalam Al-Qur'an dan as-Sunnah, yang berisi perintah larangan, prinsip, dan panduan, yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pedoman hidup umat manusia, untuk keselamatan hidupnya di dunia dan di akhirat.

Nabi Muhammad SAW sangat menganjurkan umatnya untuk berbisnis (berdagang) karena berbisnis dapat menimbulkan kemandirian dan kesejahteraan bagi keluarga, tanpa tergantung atau menjadi beban orang lain. QS An-Naba' (78): 11 menerangkan:

وَجَعَلْنَا النَّهَارَ مَعَاشًا ﴿١١﴾

“dan Kami jadikan siang untuk mencari penghidupan”.⁶

Bisnis syariah, pengertian keuntungan tentu bukan hanya semata-mata berhenti pada tataran materil, melainkan sampai usaha bagaimana mendapatkan keridhaan Allah SWT ketika menjalankan bisnis. Pemikiran ini mengacu pada makna bisnis dalam Al-Qur'an yang tidak hanya terkait dengan hal-hal yang bersifat materil, tetapi justru kebanyakan mengarah pada nilai-nilai yang bersifat pada imateril.

Tingginya jumlah penduduk yang beragama Islam di Indonesia dan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal dari tahun ke tahun merupakan peluang yang sangat besar bagi *developer* untuk mengembangkan bisnis perumahan syariah ini, apalagi belum banyak bermunculan rumah-rumah syariah.

⁶ Soenarjo dkk, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Jakarta: Yayasan Pelenggara penterjemah/Penafsiran Al-Quran 1989).

Property dengan konsep syariah saat ini sedang marak dan *booming* karena tidak membebani konsumen dengan akad perjanjian yang batil serta tidak ada praktek sifa seperti properti konvensional yang ada, dan yang paling penting adalah tanpa bank serta tanpa riba.

Property syariah adalah skema kepemilikan rumah dengan akad-akad yg sesuai syariah. Dinamakan property syariah bukanlah sekedar tentang konsep rumah hunian seperti di perumahan yang dibangun masjidnya, ada madrasah tahfidznya, terdapat pengajian warganya dan lain sebagainya. Namun, property syariah ini terkait dengan skema kepemilikan rumah hunian.

PT. Firdaus Bumi Madani yaitu perusahaan yang berkonsep berdasarkan hukum syariah dan bergerak di bidang pembangunan perumahan, *real estate*, dan sebagainya. Bisnis properti merupakan peluang bisnis yang tidak akan pernah mati karena salah satu untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat di Indonesia.

Poin utama yang membedakan antara perumahan syariah dan perumahan konvensional yakni: ada tidaknya riba. Dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits, Allah dan Rasulullah saw. memberi peringatan kepada para pelaku riba. Di dalam QS. Al-Baqarah (2): 278-279 sebagai berikut.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوا اللّٰهَ وَذَرُوْا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَاۤ اِنْ كُنْتُمْ مُّؤْمِنِيْنَ ﴿٢٧٨﴾

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman”.

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۖ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ
أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلُمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٨﴾

“Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya”.⁷

Peringatan tersebut merupakan peringatan yang keras tentang dosanya riba. Perumahan Islami yang syariah berusaha menjamin pembelinya agar terbebas dari dosa riba. Makanya, dalam perumahan Islami tak ada istilah bunga, sita, denda, akad bermasalah, hingga BI *checking*. Hal tersebut semata-mata agar pihak pembeli dan penjualnya merasa aman dari riba. Berbeda dengan perumahan konvensional yang mau tak mau akan terikat dengan bank yang ujung-ujungnya terdapat unsur riba.

Developer yang menggunakan sistem perumahannya 100% Syariah minimal nya harus sesuai dengai poin-poin dibawah ini :

1. Tanpa Bank

Maksudnya tanpa bank ini, Developer tidak bekerja sama dalam hal pembiayaan dengan pihak lembaga Bank, karena masih terdapat akad yang belum sesuai kaidah islami (kebathilan).

2. Tanpa Sita

KPR dengan developer syariah ini, ada opsi yang lebih adil yaitu salah satu opsi paling akhir adalah rumah tetap dihuni dan diarahkan untuk rumahnya dijual oleh penghuni atau dibantu manajemen developer.

⁷ Soenarjo dkk, *Al-Quran dan Terjemahnya*....., hlm. 45.

Selanjutnya, uang yang didapatkan itu tentulah hak penghuni/pembeli.

Kewajiban penghuni adalah melunasi sisa hutang nya saja.

3. Tanpa Denda

Denda adalah Riba. Jadi singkatnya developer syariah tidak ingin menerapkan denda, tetapi ada opsi lain yang lebih Positif dan Adil.

4. Tanpa BI *checking* yang ribet

BI *checking* sistem syariah tidaklah seperti bank, melainkan dari segi *Real Cash* atau uang yang lancar masuk kepada developer. Developer syariah tidak akan menerima pembeli yang baru awal-awal sudah menunggak atau macet. Sementara di Bank diberlakukan syarat-syarat yang ribet dan bahkan orang yang mampu pun karena terbentur Bankable itu, akhirnya tidak bisa membeli rumah.

5. Tanpa Akad Bathil atau Ganda atau Bermasalah

Akadnya jual beli. Ketika pembeli menyetorkan dan berupa DP, itu berarti pembeli sudah memiliki hak terhadap rumah. Bukan sewa-beli yang diterapkan oleh Bank.

6. Tanpa Bunga

Biasanya cicilan rumah bersifat flat setiap bulannya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. penawaran harga cash dan kredit pun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad, jadi pilihan harga tergantung pemesan yang menentukan.

Persyaratan bagi calon pembeli property syariah di PT. Firdaus Bumi

Madani antara lain sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) yang sudah akil baligh/dewasa secara hukum (jika belum menikah usia minimal 21 tahun).
- b. Memiliki data pribadi lengkap yang sah menurut undang-undang (KTP, KK, Akta nikah/cerai, NPWP pribadi).
- c. Memiliki pekerjaan/penghasilan yang cukup serta amanah dan bertanggung jawab terhadap hutang.
- d. Memiliki kemampuan untuk membayar uang muka sesuai jadwal yang ditentukan.
- e. Faham, ridho dan ikhlas dengan ketentuan yang diatur oleh developer.

Sedangkan syarat-syarat objek akad menurut Fatwa DSN MUI, yaitu:

1. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
2. Penyerahannya dilakukan kemudian.
3. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
4. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
5. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
6. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.
7. Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang missal.

Dalam transaksi jual beli di semua kegiatan berekonomi tentunya tidak terlepas dari sebuah penawaran, dalam Islam disebut dengan istilah khiyar artinya tawar menawar. Hak khiyar disyariatkan untuk menjamin kebebasan, keadilan,

dan kemaslahatan bagi masing-masing pihak. Sehingga hak khiyar merupakan ruang yang diberikan fikih muamalah untuk mengoreksi antar yang terkait dengan objek transaksi yang telah mereka lakukan.⁸

Mengadakan hak khiyar agar kedua belah pihak dapat memikirkan lebih jauh kemaslahatan masing-masing dari akad jual belinya. Khiyar juga berguna supaya tidak ada penyesalan dan kekecewaan di kemudian hari apabila ada sesuatu kecacatan pada barang, serta tidak adanya penipuan.⁹

Adapun konsuekuensi hukum jual beli sesuatu yang cacat adalah harus ditetapkan kepemilikannya barang untuk pembeli, karena rukun jual beli terbebas dari syarat. Jika tidak terpenuhi syarat keselamatan barang, maka terpengaruh dalam akadnya apakah mengikat kedua belah pihak atau tidak.¹⁰ Dari satu segi memang khiyar ini tidak praktis karena mengandung ketidakpastian suatu transaksi, namun dari segi kepuasan pihak yang melakukan transaksi, khiyar yaitu jalan terbaik.¹¹

Pada jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara pengembang (*developer*) dan nasabah KPR. Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diharapkan terpenuhi.

Perjanjian tertulis dibuat oleh salah satu pihak, bahkan sering kali perjanjian tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh

⁸ M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, hlm. 75.

⁹ Abdul Rahman Ghazali, Ghufon Ihsan, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Perdana Media, Cet. ke-1, 2010, hlm. 97.

¹⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa-Adillatuh*, Jakarta: Gema Insani, Jilid V, 2007, hlm. 210.

¹¹ Amir Syarifudin, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Pradana Media, 2000, Cet. ke-1, hlm. 213.

salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika perjanjian tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan, dimana pihak lain dalam perjanjian tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasikan atau mengubah isi perjanjian yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut.¹²

Perumahan dengan model pembiayaan syariah saat ini banyak ditawarkan oleh pengembang property syariah di Indonesia, khususnya di wilayah Bandung yang ditawarkan oleh pengembang (developer) dari PT. Firdaus Bumi Madani.

Isi perjanjian yang dilakukan antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR disinggung tentang pasal pembatalan dan pengunduran diri yang didalamnya terdapat ayat yang membahas tentang hak *khiyar*. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwasanya, “Dalam Islam, terkait jual beli tidak *ada Khiyar Syarat* (misal: dalam tempo 3 bulan transaksi bisa dibatalkan jika tidak cocok), yang ada adalah *Khiyar Majelis* (selama dalam majelis akad boleh dibatalkan, dan ketika sudah keluar majelis akad mengikat kedua belah pihak). Sehingga setelah ditandatanganinya surat kesepakatan pemesanan unit ini, KEDUA PIHAK tidak dapat membatalkan. PIHAK PERTAMA berkewajiban menyelesaikan unit pesanan, dan PIHAK KEDUA berkewajiban membeli dengan harga yang sesuai dengan kesepakatan.

Tapi yang sebenarnya terjadi dalam jual beli Islam itu bahwasanya terdapat adanya *Khiyar Syarat* yang artinya terdapat hak pilih yang dijadikan

¹² Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua, Bandung: Citra Adotya Bakri, 2003), hlm. 76.

syarat oleh keduanya (pembeli atau penjual), atau salah seorang dari keduanya sewaktu terjadi akad untuk meneruskan atau membatalkan akadnya itu agar dipertimbangkan setelah sekian hari.

Khiyar syarat adalah kedua belah pihak yang melakukan transaksi atau salah satu mempersyaratkan khiyar selama waktu tertentu yaitu dalam waktu tersebut transaksi bisa dilanjutkan atau dibatalkan.

Dalil yang membolehkan adanya khiyar syarat adalah firman Allah *Ta'ala* QS. Al Maidah: 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ۖ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”.¹³

Begitu pula berdasarkan hadits dari Abu Hurairah yang sampai pada Nabi *shallallahu ‘alaihi wa sallam*.

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ

Artinya: “Kaum muslimin harus memenuhi persyaratan yang telah mereka buat.” (HR. Bukhari).

Khiyar syarat ini harus ditentukan waktunya sampai kapan, jangan sampai waktunya tidak jelas.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, peneliti tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut lebih lanjut, maka dari itu penulis membatasi masalah penelitian dengan judul: “**Analisis Kritis terhadap Perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan Nasabah KPR tentang Hak Khiyar ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.**”

¹³ Soenarjo dkk, *Al-Quran dan Terjemahnya*...., hlm. 106.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang ditemukan diatas, maka penulis akan mencoba meneliti permasalahan mengenai Analisis Kritis terhadap Perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan Nasabah KPR Tentang Hak Khiyar ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

Sebelum membahas lebih lanjut, terlebih dahulu penulis akan memulainya dengan merumuskan permasalahannya secara mendasar dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana hak khiyar dalam perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR?
2. Bagaimana analisis kritis terhadap hak khiyar pada perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas yang dikaji oleh penulis dalam penelitian ini, maka penulisan penelitian ini memiliki dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Adapun tujuan umum yang ingin dicapai adalah untuk memperoleh gambaran secara faktual mengenai pelaksanaan perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR tentang hak khiyar. Sedangkan tujuan khusus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui bagaimana hak khiyar dalam perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR.

2. Mengetahui analisis kritis terhadap hak khiyar pada perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian merupakan penajaman spesifikasi sumbangan penelitian terhadap nilai manfaat praktis, juga sebagai sumbangan ilmiah bagi perkembangan ilmu¹⁴. Adapun kegunaan dari penelitian baik secara teoritis, praktis adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Secara Akademis (keilmuan):

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan menambah khasanah pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah khususnya mengenai hak khiyar.
2. Hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi literatur yang bermanfaat. Bisa sebagai bahan kajian atau referensi bagi penelitian yang akan datang, terutama dalam meneliti mengenai hak khiyar .

b. Manfaat Praktis

1. Para akademisi khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah sebagai bahan kontribusi ke arah pembangunan kompetensi kewarganegaraan.
2. Memberikan gambaran kepada mahasiswa tentang pelaksanaan hak khiyar dalam jual beli menurut Hukum Ekonomi Syariah.

¹⁴ Elvinaro Ardianto, *Metodologi Penelitian Untuk Fublik Relation*, Simbiosis Rekatama Media: Bandung, 2010, Hal. 8

- c. Penelitian ini adalah untuk mengaplikasikan kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu pengetahuan yang didapat selama mengemban pendidikan di bangku kuliah dalam prodi Hukum Ekonomi Syariah, dan menjadi bekal untuk mengaplikasikan ilmu di masyarakat. Selain itu juga sebagai salah satu referensi dalam memahami pelaksanaan perjanjian tentang hak khiyar.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dilakukan di sekitar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau dupikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada. Berkaitan dengan judul penelitian yang penulis kaji, penulis menemukan banyak karya ilmiah mengenai kontrak atau perjanjian jual beli perumahan, salah satu karya ilmiah yang penulis temukan adalah karya Eni Muslimah yang berjudul “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Merapi Arsitaghara”. Pada penelitian ini membahas tentang perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT. Merapi Arsitaghara dan menyoroti sisi akad yang dilakukan serta bentuk tanggungjawab pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan. Karena posisi konsumen memang bisa dikatakan sulit sebab berada pada pihak yang membutuhkan sedangkan pengembang lebih kuat sebab merupakan penawar produk dalam hal ini berupa perumahan. Ketika barang yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan karena konsumen sudah tertarik pada penawaran iklan yang dipromosikan perusahaan pengembang maka tinggal menandatangani perjanjian jual beli yang diajukan oleh pihak developer.

Konsumen yang harus teliti dalam memilih perumahan mulai dari konstruksi bangunan maupun tanggung jawab pengembang terhadap perjanjian. Jangan sampai ada penyesalan jika rumah yang sudah dibeli dan di tempati tersebut karena merasa dirugikan akibat kesalahpahaman dalam mengartikan perjanjian. Oleh karena itu kedua belah pihak harus saling memperjelas batasan masalah yang termasuk dalam perjanjian awal. Karya lainnya yang penulis kaji adalah karya Susi Nurkholidah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Studi Kasus di Perumahan Griya Kembang Putih). Pada penelitian ini membahas tentang pembentukan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang di buat oleh PT. Rumah Cerdas. Karena dalam perjanjian pendahuluan tersebut memuat tentang pokok-pokok pasal yaitu objek perjanjian , harga tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan rumah, wanprestasi dan batalnya perjanjian. Namun, di dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan hak dan kewajiban para pihak, dalam hal ini konsumen merasa disudutkan dengan adanya perjanjian yang hanya menguntungkan pihak pengembang, yaitu tidak adanya kewajiban yang jelas dari pihak pengembang yang tercantum dalam perjanjian.

Permasalahan yang penulis bahas dalam skripsi ini jeas berbeda dengan pembahasan yang ada pada skripsi sebelumnya. Dalam skripsi yang berjudul “ Analisis Kristis terhadap Perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan Nasabah KPR tentang Hak Khiyar ditinjau dari hukum Ekonomi Syariah” sendiri akan berfokus pada pelaksanaan perjanjian transaksi jual beli yang tentunya tidak terpas dari sebuah penawaran, dalam Islam disebut dengan istilah khiyar artinya

tawar menawar. Hak khiyar disyariatkan untuk menjamin kebebasan, keadilan, dan kemaslahatan bagi masing-masing pihak. Sehingga hak khiyar merupakan ruang yang diberikan fikih muamalah untuk mengoreksi antar yang terkait dengan objek transaksi yang telah mereka lakukan. Mengadakan hak khiyar agar kedua belah pihak dapat memikirkan lebih jauh kemaslahatan masing-masing dari akad jual belinya. Khiyar juga berguna supaya tidak ada penyesalan dan kekecewaan di kemudian hari apabila ada sesuatu kecacatan pada barang, serta tidak adanya penipuan.

Penelaahan data dalam studi terdahulu diketahui beberapa penelitian yang telah membahas kajian jual beli yang berkaitan dengan perjanjian atau standar kontrak jual beli perumahan, yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.1 Studi Terdahulu

No	Nama	Judul Penelitian	Penelitian Studi
1	Eni Muslimah ¹⁵	“Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Merapi Arsitaghara”. Pada penelitian ini membahas tentang perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT. Merapi Arsitaghara dan Menyoroti Sisi Akad yang dilakukan serta bentuk tanggungjawab pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan.	Dalam studi ini belum menilai perjanjian tentang hak khiyar yang digunakan dalam jual beli perumahan syariah, serta perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perusahaan syariah yang dilakukan oleh pengembangan perumahan (<i>developer</i>) properti syariah sebagaimana diteliti ditelaah dalam studi ini.
2	Susi Nurkholidah ¹⁶	“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan	Dalam studi ini belum menilai perjanjian tentang hak khiyar yang digunakan dalam jual beli

¹⁵ Mahasiswi Program Studi Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

¹⁶ Mahasiswi Program Studi Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

No	Nama	Judul Penelitian	Penelitian Studi
		Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Studi Kasus di Perumahan Griya Kembang Putih). Pada penelitian ini membahas tentang pembentukan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang di buat oleh PT. Rumah Cerdas.	perumahan syariah, serta perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah yang dilakukan oleh pengembang perumahan (developer) properti syariah sebagaimana ditelaah dalam studi ini.

F. Kerangka Pemikiran

Kata *khiyar* dalam bahasa Arab berarti pilihan.¹⁷ Sedangkan secara bahasa *khiyar* berarti pilihan atau mencari yang terbaik di antara dua pilihan, yaitu meneruskan atau membatalkannya. *Khiyar* juga merupakan salah satu bentuk pengakhiran akad dalam fikih. Berakhirnya akad dalam bentuk *khiyar* dilakukan dalam sebuah perjanjian di awal akad namun para ulama menyatakan bahwa hak *khiyar* merupakan hak yang telah melekat dalam akad karena itu walaupun dalam pelaksanaan akad *khiyar* tidak dinyatakan secara jelas akan tetapi hak untuk *khiyar* tetap ada.¹⁸

Menurut istilah yang kemukakan oleh Sayyid Sabiq *khiyar* adalah meminta yang terbaik dari dua pilihan untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi jual beli.¹⁹ Hak *khiyar* ini ditetapkan dalam syari'at bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam melakukan suatu

¹⁷ Iswan Fajri, *Garansi Purna Jual Beli Komputer Pada CV. Simbadda Com Menurut Konsep Khiyar 'Aib dalam Fiqh Muamalah*, Mahasiswa Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry Banda aceh, 2011, hlm. 22.

¹⁸ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (sejarah, hukum, dan perkembangannya)*, (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2010), hlm. 60.

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Terj: H.Kamaluddin A. Marzuki) (Bandung: PT Al Ma'arif, 1987), hlm. 106.

akad. Dalam buku fikih Imam Syafi'i istilah khiyar diartikan sebagai hak dalam menentukan pilihan antara meneruskan atau membatalkan akad. Meskipun hukum asal jual beli itu berlaku tetap, sebab tujuan jual beli ialah memindahkan hak kepemilikan atas suatu barang. Sementara itu, hak kepemilikan menuntut adanya aturan syara' tentang pengelolaan harta. Hanya saja syari'at memberikan toleransi berupa khiyar dalam jual beli guna untuk memberi kemudahan bagi para pihak yang bertransaksi.²⁰

Dalam "Ensiklopedi Hukum Islam" khiyar didefinisikan sebagai hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi jual beli untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati, disebabkan hal-hal tertentu yang membuat masing-masing atau salah satu pihak melakukan pilihan tersebut. Menurut ulama fikih khiyar disyari'atkan atau dibolehkan dalam Islam didasarkan pada suatu kebutuhan yang mendesak dengan mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi.²¹

Para ulama terkini memaknai khiyar dengan hak orang yang berakad dalam membatalkan akad atau meneruskannya karena ada sebab-sebab secara syar'i yang dapat membatalkannya dengan kesepakatan ketika akad. Sedangkan khiyar menurut Pasal 20 ayat 8 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah yaitu hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual

²⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*..., hlm. 674

²¹ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT Ichtiar baru van hoeve, 1996), hlm . 915

beli yang dilakukan.²² Untuk itu, khiyar adalah hak yang melekat pada setiap transaksi yang boleh berlaku hak khiyar. Hak tersebut dipastikan untuk dapat dipergunakan oleh para pihak dalam melakukan transaksi. Kondisi ini dikembalikan kepada konsep hak yaitu sesuatu yang melekat padanya (pihak yang bertransaksi).²³

1. Landasan Hukum Khiyar

Pada dasarnya akad jual beli itu mengikat selama telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya, akan tetapi terkadang menyimpang dari ketentuan dasarnya. Suatu transaksi jual beli dapat saja dibatalkan apabila salah satu pihak tidak sepakat dengan transaksi jual beli yang dilakukannya, sehingga antara penjual dan pembeli dapat saling kasih sayang dengan sama-sama sepakat untuk berkhiyar dalam jual beli, dengan demikian transaksi jual beli yang dilakukan dapat saling ikhlas dan meridhai.

Menurut ulama fikih, khiyar disyari'atkan atau dibolehkan dalam Islam didasarkan pada suatu kebutuhan yang mendesak dengan mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi.²⁴ Hak khiyar telah ditetapkan oleh Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma ulama. Adapun dalil-dalil yang membolehkan khiyar dalam jual beli diantaranya yaitu sebagaimana firman Allah. SWT. dalam QS. Al-Baqarah ayat 275:²⁵

²² Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 41.

²³ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (sejarah, hukum, dan perkembangannya)*...,hlm. 61

²⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Mu'amalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 100

²⁵ Soenarjo dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahan ...*,hlm. 47

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^ج ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^ج فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتْتَهَى^ط فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Di dalam ayat di atas jual beli merupakan kata umum yang meliputi semua akad jual beli termasuk juga jual beli yang di dalamnya ada khiyar, dengan demikian khiyar dalam jual beli menjadi suatu muamalat yang mubah (boleh) dilakukan.²⁶

Dalil dari sunnah di antaranya adalah Sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar sebagai berikut:

إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا
أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا
بَعْدَ أَنْ يَتَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ

²⁵ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Mu'amalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*

Dari Ibnu Umar r.a, bahwa Nabi SAW bersabda, “jika dua orang melakukan jual beli maka keduanya berhak untuk memilih selama belum berpisah dan masih bersama-sama. Atau salah seorang dari mereka memutuskan pilihan kepada yang lain sehingga keduanya sepakat atas pilihan tersebut maka transaksi jual beli tersebut telah sah.” (HR. Muslim).

Hadist di atas menjelaskan bahwa, jadi atau tidaknya transaksi jual beli harus dilakukan pada saat terjadinya transaksi tersebut tidak boleh ditunda di lain waktu, kecuali kalau transaksinya merupakan transaksi bersyarat. Kalau transaksi bersyarat, maka apabila barang yang dibeli tidak sesuai dengan ciri-ciri yang diharapkan, atau barang tersebut rusak, maka boleh untuk dikembalikan. Hadis lain yang menjadi suatu dasar hukum kebolehan khiyar dalam akad jual beli yaitu:

Dari Ibnu ‘Umar radhiyallahu ‘anhuma, dari Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam, beliau bersabda:

إِنَّ الْمُتَبَايِعِينَ بِالْخِيَارِ فِي بَيْعِهِمَا مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ يَكُونَ الْبَيْعُ خِيَارًا.

“Sesungguhnya penjual dan pembeli memiliki khiyar dalam jual beli keduanya selama belum berpisah atau (bila) jual beli tersebut ada khiyar padanya.” (HR. Bukhari no. 2107).

Hadis di atas menjelaskan bahwa dalam transaksi jual beli diperbolehkan adanya khiyar antara penjual dan pembeli selama keduanya itu belum berpisah. Khiyar ini merupakan perubahan dari kata “*ikhtiyar*” atau “*takhyir*”, yang berarti hak untuk memilih antara melangsungkan jual beli atau membatalkannya.

Berdasarkan dalil-dalil di atas para ulama fikih telah sepakat tentang bolehnya melakukan khiyar dalam jual beli, Sehingga hal ini dapat memudahkan

penjual dan pembeli saat melakukan transaksi terhadap suatu objek yang di perjual belikannya.²⁷

2. Macam-Macam Khiyar

Dalam kitab-kitab fikih Muamalah para ulama telah memformat dan mengkatagorikan khiyar secara umum yaitu di antaranya khiyar syarat, khiyar majlis, khiyar *al-Ghabn*, khiyar *tadlis*, khiyar *'aib*, khiyar *ta'yin*, dan khiyar *ru'yah*.

a. Khiyar Majlis

Khiyar majlis yaitu tempat transaksi, dengan demikian khiyar majlis berarti hak pelaku transaksi untuk meneruskan atau membatalkan akad selagi mereka berada dalam tempat transaksi dan belum berpisah.²⁸ Apabila keduanya telah berpisah dari tempat akad tersebut, maka khiyar majlis tidak berlaku lagi (batal). Khiyar ini adalah khiyar yang ditetapkan oleh syara' bagi setiap pihak yang bertransaksi semata karena adanya aktivitas akad, selama para pihak masih berada ditempat transaksi.

Khiyar majlis berlaku dalam berbagai macam jual beli, seperti pengelolaan barang, jual beli makanan dengan makanan, akad pemesanan barang (salam), *tauliyah*, *syirkah*, dan *shulh* (perdamaian) dengan memberikan sejumlah kompensasi.

²⁷ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Mu'amalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, hlm. 100.

²⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 106

b. Khiyar Syarat

Syarat menurut bahasa diucapkan untuk beberapa makna diantaranya: mewajibkan sesuatu dan berkomitmen dengannya dalam akad jual beli dan yang lainnya, dikatakan dalam peribahasa” syarat itu menguasaimu atau milikmu.” Syarat adalah sebab (*sabab*) dan khiyar adalah disebabkan (*musabbab*), ia termasuk menyandarkan *musabbab* dengan *sabab* menurut aturan *idhafah* (penyandaran) yang hakiki.

Sebagian ulama fikih mengistilahkannya dengan sebutan khiyar syarat, seperti *Imam An-Nawawi*, *Ar-Ramli* dari pengikut Mazhab Syafi’i, dan penulis kitab *Al- mukhtashar* dari pengikut Mazhab Maliki, dan penulis *Al- Muhith Al-Burhani* dari pengikut Mazhab Hanafi. Adapun yang dimaksud dengan khiyar syarat atau syarat khiyar adalah kedua belah pihak yang berakad atau salah satunya menetapkan syarat waktu untuk menunggu apakah ia akan meneruskan akad atau membatalkannya masih dalam tempo ini.

Dalam fikih ekonomi syari’ah khiyar syarat merupakan hak yang disyaratkan oleh seorang atau kedua belah pihak untuk membatalkan suatu kontrak yang telah diikat. Misalnya, pembeli mengatakan kepada penjual: “Saya beli barang ini dari Anda, tetapi saya punya hak untuk mengembalikan barang ini dalam tiga hari.” Begitu periode yang disyaratkan terlewati, maka hak untuk membatalkan yang ditimbulkan oleh syarat ini tidak berlaku lagi.

Sebagai akibat dari hak ini, maka kontrak yang pada awalnya bersifat mengikat menjadi tidak mengikat. Hak untuk memberi syarat jual beli ini membolehkan suatu pihak untuk menunda eksekusi kontrak itu. Adapun tujuan dari hak ini memberi kesempatan kepada orang yang menderita kerugian untuk membatalkan kontrak dalam waktu yang telah ditentukan. Hal ini berupaya untuk pencegahan terhadap kesalahan, cacat barang, ketiadaan pengetahuan kualitas barang, dan kesesuaian dengan kualitas yang diinginkan. Dengan demikian, hak ini melindungi pihak-pihak yang lemah dari kerugian.

c. *Khiyar Al-ghabn*

Khiyar al-ghabni yaitu memberikan hak khiyar untuk *memfasakh* akad pada orang yang tertipu. *Khiyar al-ghabn* ini berlaku apabila pembeli merasa ditipu dan dirugikan dengan keterlaluhan oleh pihak penjual seperti penjual mengelabui pembeli dengan meninggikan harga barang diluar kebiasaan harga barang yang sesungguhnya, dalam hal ini penjual mencoba untuk membujuk pembeli agar membeli barang dagangannya dengan harga yang tinggi, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Bagi pihak pembeli yang telah tertipu dan dirugikan dapat melakukan khiyar untuk meneruskan atau membatalkan akad jual beli tersebut.

d. *Khiyar At-tadlis*

Apabila penjual menipu pembeli yang mengakibatkan pada penambahan harga, hal itu diharamkan oleh syariat dan pembeli memiliki hak khiyar untuk mengembalikan barang selama tiga hari. Pendapat lain

menyatakan bahwa hak khiyar tersebut terjadi seketika itu juga. Adapun khiyar tadlis ini memberikan hak khiyar mengembalikan barang bagi pembeli jika dia tidak mengetahuinya, atau tetap membelinya.

e. Khiyar 'Aib

Khiyar '*aib*' ini terjadi apabila terdapat kecacatan pada suatu barang yang diperjual belikan. Pengembalian barang karena cacat boleh dilakukan pada waktu akad berlangsung.

f. Khiyar *Ta'yin*

Khiyar *ta'yin* merupakan suatu khiyar dimana para pihak yang melakukan akad sepakat untuk mengakhirkan penentuan barang yang dijual sampai batas waktu tertentu, dan hak untuk menentukannya berada pada salah seorang diantaranya, seperti seorang membeli dua atau tiga buah baju tanpa ditentukan, dengan syarat dia mengambil yang mana saja yang dia inginkan dan dia (pembeli) memiliki masa khiyar selama tiga hari.

G. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian yang ditempuh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yaitu dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek lapangan. Metode ini dilandasi dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung lapangan. Disesuaikan dengan karakteristik masalah penelitian, tujuan penelitian, dan kerangka berfikir. Metode yang digunakan

dalam penelitian ini adalah studi kasus yaitu bentuk penelitiannya bertujuan untuk menggambarkan, memaparkan suatu analisis secara utuh, sebagai suatu kesatuan terintegrasi keadaan, terutama yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas, kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan. Satuan analisis tersebut berupa perjanjian antara perusahaan perumahan syariah PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR tentang hak khiyar ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu sumber pokok atau data primer dan sumber data sekunder. Adapun yang dijadikan data-data sekunder penulis merujuk pada literatur-literatur, buku dan yang lainnya.

a. Data primer

Sumber data primer diperoleh secara langsung dari sumber utama yang bersangkutan, perusahaan perumahan syariah PT. Firdaus Bumi Madani dan nasabah KPR yang terkait. Penentuan sumber data ini didasarkan atas posisi mereka sebagai informan dan responden dari pelaksanaan adanya perjanjian yang dilakukan untuk kepentingan studi yang bersangkutan dapat berupa wawancara dan observasi.²⁹

b. Data sekunder

Merupakan data-data yang menunjang data primer yang diperoleh dari buku-buku atau dokumen atau karya-karya tulis lainnya yang relevan dengan masalah yang akan dibahas.

²⁹ Syarifudin Azwar, Metode Penelitian, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001). hlm.

3. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini merupakan jenis data kualitatif, yaitu penelitian yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah yang kemudian dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, dan gambaran. Jenis data kualitatif ini dihubungkan dengan masalah yang dibahas tentang pelaksanaan perjanjian antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR tentang hak khiyar.

4. Lokasi Penelitian

Perusahaan perumahan syariah PT. Firdaus Bumi Madani yang berlokasi Jl. Rancabolang Raya. Ruko Taman Persada Asri No. R3. Sekejati, Buahbatu, Kota Bandung. Alasan mengambil lokasi penelitian adalah bahwa lokasi ini merupakan lokasi terdekat dari tempat penulis mengemban pendidikan, selain itu perusahaan perumahan syariah ini merupakan perusahaan yang sukses di bidangnya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan (*libraries research*), yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat dan mengutip dari berbagai literatur, buku-buku, media masa, dan informasi lain yang ada hubungannya dengan inti permasalahan yang diteliti.
- b. Penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh data primer melalui:

- 1) Wawancara, yaitu proses pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab langsung dengan responden, dalam hal ini dengan pihak di perusahaan perumahan syariah dan nasabah yang terkait.
- 2) Observasi, yaitu dengan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan pengamatan secara langsung terhadap objek atau suatu cara bagaimana melakukan pengamatan dalam pengumpulan data-data yang diperlukan, dimana untuk mengetahui dan menguraikan suatu masalah dalam perjanjian yang dilakukan antara PT. Firdaus Bumi Madani dengan nasabah KPR tentang hak khiyar ini. Pada tahapan ini peneliti terjun langsung untuk mengetahui bagaimana kondisi objektif perusahaan perumahan syariah PT. Firdaus Bumi Madani.

6. Analisis Data

Data yang sudah terkumpul selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Dalam pelaksanaannya, penganalisisan dilakukan dengan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Menelaah semua data yang terkumpul dari berbagai sumber baik sumber primer maupun sumber sekunder.
- b. Mengelompokkan seluruh data dalam satu sesuai dengan masalah yang diteliti.
- c. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.
- d. Menarik kesimpulan dari data-data yang dianalisis dengan memperhatikan rumusan masalah yang berlaku dalam penelitian.